

Herr Gleß trug vor, dass er eine Power-Point-Präsentation vorbereitet habe, um grundsätzliches zur Bedeutung der Entwicklungsmaßnahme klarzustellen.
(Hinweis: Die 4 Folien sind der Niederschrift als Anlage beigelegt).

Zum Status der Städtebaulichen Entwicklungsmaßnahme Zentrum West (Folie 1) sei ihm insbesondere wichtig, das Schreiben der Bezirksregierung Köln aus November 2011 zu erwähnen, wonach der Verlängerung der Entwicklungsmaßnahme nicht zugestimmt werden könne. Diese Aussage der Bezirksregierung beziehe sich nur auf die förderrechtliche Sicht und bedeute, dass die Maßnahme nicht weiter gefördert wird. Aus Sicht der Stadt laufe die Entwicklungsmaßnahme jedoch weiter und sei nicht automatisch erloschen, da es sich um eine Maßnahme nach altem Recht (BauGB der 1990'er Jahre) handelt und diese unbefristet gelte, d. h. solange laufe, wie sie nicht per Aufhebungssatzung vom Rat der Stadt aufgehoben wird.

Weiter stellte Herr Gleß eine To-do-Liste für die Beendigung der Entwicklungsmaßnahme vor (Folie 2), wozu auf die Anlage zur Niederschrift verwiesen wird.

Zum Klageverfahren (Folie 3) führte Herr Gleß aus, dass dieses überhaupt nichts mit der Laufzeit der Entwicklungsmaßnahme zu tun habe. Es gehe nicht etwa darum, dass die Stadt geklagt habe, die Laufzeit der Maßnahme zu verlängern. Vielmehr sei Gegenstand des Klageverfahrens die Rückforderung von Städtebaufördermitteln in Höhe von 1.193.548 €. Als Gründe für die Rückforderung wurden angegeben der Verkauf eines Grundstücks an die Hochschule, wozu eine falsche Zuordnung von Flurstücken erfolgt sei. Des Weiteren ein privatrechtliches Streitverfahren zwischen HUMA und Stadt aus 2002 zum sogenannten Keller-Grundstück. Hierbei handelt es sich um eine dreieckige Fläche, die unmittelbar zwischen der kleinteiligen Wohnbebauung, der Bahn, dem jetzigen Huma-Einkaufspark und der Bahnhaltestelle gelegen ist. Hintergrund sei, dass es sich der Landesrechnungshof zur Aufgabe gemacht habe, alle städtebaulichen Entwicklungsmaßnahmen im Land NRW daraufhin zu prüfen, ob die von den Bezirksregierungen gewährten Fördermittel richtigerweise gewährt wurden oder auch nicht. Das heißt, der Landesrechnungshof habe nicht die Kommunen, sondern die Bezirksregierungen überprüft. In diesem Zusammenhang will der Landesrechnungshof festgestellt haben, dass die Bezirksregierung Köln Fördermittel zu Unrecht bewilligt habe. Dies betreffe Maßnahmen landesweit. Der ganze Prozess der Abstimmung im Vorfeld des Rückforderungsbescheides mit der Bezirksregierung und dem Landesrechnungshof sei über vier bis 5 Jahre gelaufen. Neben den beiden bereits genannten Punkten, die Gegenstand des Änderungsbescheides sind, habe es eine Reihe von weiteren Punkten gegeben, die vom Landesrechnungshof kritisch beleuchtet wurden. Diese Punkte konnten aufgrund der Stellungnahmen der Stadt ausgeräumt werden. Die beiden nicht ausgeräumten Punkte hätten letztlich zu dem Änderungsbescheid der Bezirksregierung vom 10.09.2010 geführt, der auf Geheiß des Landesrechnungshofes ergangen sei. Es sei lange überlegt worden, ob gegen den Bescheid geklagt werden soll. Nach Feststellung der Verwaltung und der DSK seien der Landesrechnungshof und die Bezirksregierung teilweise von völlig falschen Voraussetzungen ausgegangen, so dass man sich für die Klage entschieden habe, zumal die Entwicklungsmaßnahme aus förderrechtlicher Sicht ohnehin beendet ist. Hier brauche man nicht Sorge zu tragen, dass man es sich mit der Bezirksregierung verscherze. Beim Verwaltungsgericht Köln sei ein Termin in der Sache für den 28.06.2012 anberaumt. Die Fraktionen würden hierüber auf dem Laufenden gehalten.

Zum Thema MK 1 und MK 2, Zwischennutzung und Veräußerungsgebot (Folie 4), trug Herr Gleß vor, dass das sogenannte Zügigkeitsgebot gelte, wonach die Stadt alle erforderlichen Maßnahmen zu ergreifen hat, um die vorgesehene Entwicklung im städtebaulichen Entwicklungsbereich zu verwirklichen. Das bedeute, dass längerfristige Flächennutzungen auf Grundstücken, wie Zwischennutzungen als Parkplatz über drei bis vier Jahre, nicht das sind, was sich der Gesetzgeber unter dem Gebot der Zügigkeit vorstelle. Jetzt habe man auf der einen Seite eine Entwicklungsmaßnahme, die nach altem Recht unbefristet laufe und auf der anderen Seite einen Investor, der die Baufelder zur Errichtung von Stellplätzen benötige, für einen Zeitraum von 3 Jahren und evtl. auch mehr. Mit dieser Situation gelte es sich auseinander zu setzen. Es gebe noch keinen abschließend fixierten Kaufvertrag oder ähnliches. Aus der Not wolle man eine Tugend machen, in dem eine Bauverpflichtung in den Kaufvertrag aufgenommen werde, wie es im Übrigen bei allen Grundstückskaufverträgen im Entwicklungsgebiet praktiziert werde. Damit wäre die Pflicht verbunden, das Grundstück nach den in den Statuten der Entwicklungsmaßnahme vorgesehenen Nutzungen weiterzuentwickeln. Die Inhalte eines möglichen Kaufvertrages wären auch ein einseitiges Rücktrittsrecht der Stadt im Falle der Nichteinhaltung der Bauverpflichtung, aber auch die Anerkennung der künftigen planungsrechtlichen Festsetzungen durch den Investor. Die Stadt habe es dann selbst in der Hand, wie die städtebauliche und nutzungsstrukturelle Entwicklung erfolgen soll. Die Konsequenzen für die Baufelder MK1 und 2 im Falle der Beendigung der Entwicklungsmaßnahme wären der Wegfall von Rechtswirkungen, wie z. B. die Prüfung, ob Tatbestände den entwicklungsbedingten Zielen entgegenstehen, die Kaufpreisprüfung, aber auch der Fortbestand von Rechtswirkungen, wie z. B. die Reprivatisierungspflicht, was heißt, dass die Pflicht zur Veräußerung nicht mit der Aufhebung des Entwicklungsrechts endet.

Zurzeit werde verwaltungsintern gemeinsam mit dem Fachbereich 2 (Finanzen) geprüft, inwieweit man den Weg gehen wolle, sich von der Entwicklungsmaßnahme zu trennen. Dies müsse sauber abgearbeitet und abgewogen werden. Es sei ihm wichtig gewesen, darzustellen, dass eine Trennung von der Entwicklungsmaßnahme entsprechende Auswirkungen habe.

Abschließend bedankte sich Herr Gleß für die Aufmerksamkeit und stellte sich für Fragen zur Verfügung.

Herr Metz bedankte sich für den Vortrag, der wichtig gewesen sei, um die Verpflichtungen der Stadt und die Bindungswirkungen aufzuzeigen, insbesondere auch im Hinblick auf die Baufelder MK 1 und 2 und der damit verbundenen Frage, wie dazu weiter umgegangen werden soll. Auch wenn die Frage der Aufhebung der Entwicklungssatzung nicht leichtfertig entschieden werden könne, stelle sich die Frage. Bis die Entwicklungsmaßnahme vollgelaufen und zu 100 % umgesetzt sei, könne es dauern. Es bedürfe einer politischen Abwägung und Entscheidung, ob man jetzt sage, lieber ein Ende mit Schrecken, als ein Schrecken ohne Ende und feststelle, dass die wesentlichen Ziele der Maßnahme erreicht wurden und künftig ohne Weiterverfolgung der entwicklungsbedingten Ziele fortfahren wolle. Eine solche Entscheidung müsse zeitnah getroffen werden, da es kein Zustand sei, über Jahre hinweg so fortzufahren. Dies erst Recht aufgrund der Tatsache, dass die Maßnahme nicht mehr gefördert wird

und schlussgerechnet werden müsse. Zu den Baufeldern MK 1 und 2 habe es vorher geheißen, dass ein Verkauf aus förderrechtlicher Sicht notwendig sei und es ohne Bauverpflichtung ansonsten Probleme gebe. Jetzt sei die Information da, dass die Förderung eingestellt sei und sich die Selbstverpflichtung aus dem Entwicklungsrecht nach dem BauGB ergebe. Weiter stelle sich die Frage, wie realistisch es überhaupt sei, dass ein potenzieller Käufer auftrete und die Stadt auf den Verkauf der Grundstücke verklage, da diese derzeit aufgrund Verpachtung nicht zur Verfügung stehen.

Frau Feld-Wielpütz bedankte sich ebenfalls für die Vorstellung, die sehr aufschlussreich gewesen sei, auch für die Mitglieder, welche die Maßnahme seit Anbeginn begleiten. Sie begrüßte die angekündigte verwaltungsinterne Überprüfung der Entwicklungsmaßnahme und bat die Verwaltung, die Fraktionen über das Ergebnis der Verhandlung am 28.06.2012 vor dem Verwaltungsgericht Köln rechtzeitig zu informieren. Herr Gleß will dies evtl. noch am gleichen Tage tun.

Herr Köhler stellte fest, dass es sich um eine sehr komplexe Materie handelt. Es wäre vielleicht schön gewesen, wenn die Dinge gleich zu Anfang in ihrer Komplexität vorgestellt worden wären. Es sei immer besser, wenn man sehenden Auges in eine Situation hineingehe, auch wenn er nicht glaube, dann anders entschieden zu haben.

Herr Knülle vermochte sich den Worten von Herrn Köhler anzuschließen. Es habe auch eine Zeit vor Herrn Gleß gegeben, und er erinnere sich daran, dass seine Fraktion immer die Frage gestellt habe, ob man aufgrund der sehr schleppenden Realisierung nicht aus der Entwicklungsmaßnahme aussteigen wolle. Dies sei damals nicht vollzogen worden mit dem Hinweis auf die eintretenden massiven Auswirkungen auf den städtischen Haushalt. Dies könne unter Umständen auch heute noch die Stadt in Bedrängnis bringen. Man könne nur froh sein, dass seit der Mitwirkung von Herrn Gleß vieles der Vermarktung zugeführt werden konnte, was auch ein persönlicher Erfolg sei und so unterstrichen werden könne. Er denke, dass damit vieles von den Defiziten abgedeckt werden konnte. Ob das damals schon absehbar gewesen sei und man anders entschieden hätte, könne er heute nicht mehr bewerten. Es sei jedoch früh erkennbar gewesen, dass eine falsche Richtung eingeschlagen worden sei.

Herr Metz bat um Auskunft, ob es besondere Anlässe dafür gebe, dass man explizit das Gespräch mit dem Fachbereich 2 (Finanzen) nachsuche. Er könne sich in Zeiten von NKF kaum vorstellen, dass die Stadt Risiken auslagern kann und eine solche Entwicklungsmaßnahme nicht in einen Gesamtabschluss eingeflossen ist.

Herr Gleß führte hierzu aus, dass bereits bei der Eröffnungsbilanz Rückstellungen im Hinblick auf die Entwicklungsmaßnahme gebildet worden seien und zwar in Abstimmung mit der DSK als Entwicklungstreuhänder. Gleichwohl sei noch nicht abschließend klar, welche Auswirkungen das für den städtischen Haushalt, das Haushaltssicherungskonzept habe, welches noch der Genehmigung bedürfe. Daher werde die weitere Abstimmung mit dem Fachbereich 2 erforderlich. Wenn man sich dazu entschließen sollte, sich von der Entwicklungsmaßnahme zu trennen, mit dem soeben vorgestellten Prozedere, dann werde auch dafür ein Handlungsrahmen erforderlich sein, an dem man sich orientieren könne.

